



ROZPATRZENIE UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**Wrzeszcz Górny, rejon ul. Wileńskiej i planowanej ul. Nowej Politechnicznej
w mieście Gdańsku [nr 1026]
Gdańsk, dnia**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny, rejon ul. Wileńskiej i planowanej ul. Nowej Politechnicznej w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01 września 2016 roku do 30 września 2016 roku. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami planu odbyła się 05.09.2016 r.

W ustawowym terminie (do 14 października 2016) do projektu planu uwagi wniosła:

Rada Dzielnicy Wrzeszcz Górny (uchwała nr XIII/35/16 Rady Dzielnicy Wrzeszcz Górny z dnia 13 października 2016 roku – data wpływu 14.10.2016)

Treść uwag:

1. Dla terenu oznaczonego w planie, jako 001-M/U32 uwaga o wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy dającej potencjalnemu inwestorowi wybór:
 - a) ukształtowania zabudowy wzdłuż planowanej ul. Nowej Politechnicznej (poza obszarem planu), po przełożeniu ciepłociągu poza granice terenu 001-M/U32. Jednocześnie zmianę przeznaczenia terenu 003-ZP62 na funkcje o parametrach terenu 001-M/U32 z dopuszczeniem zabudowy wzdłuż w/w linii zabudowy.
lub
 - b) ukształtowanie zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy poprowadzonej równoległe do istniejącego ciepłociągu. Równocześnie należy teren pomiędzy wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy, a planowaną ul. Nową Politechniczną przeznaczyć pod ogólnodostępną przestrzeń publiczną z elementami małej architektury i połączyć z terenem zieleni urządzonej oznaczonej jako 003-ZP62.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

Wzdłuż wschodniej granicy terenu oznaczonego, jako 001-M/U32 (granica planu) w odległości od 3 do 17 metrów znajduje się podziemny ciepłociąg. Poza obszarem opracowania w tym rejonie planowana jest ul. Nowa Politechniczna.

Wzdłuż wspomnianej granicy planu zaprojektowano maksymalnie nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej teren. Linia zabudowy ma stanowić ograniczenie dla lokalizacji zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej ul. Nowej Politechnicznej dając jednocześnie potencjalnemu inwestorowi możliwość wycofania zabudowy wgłąb działki. Pozwala to na realizację budynków bez konieczności przebudowy ciepłociągu.

Pierwsza część uwagi o wprowadzenie linii zabudowy obowiązującej prowadziłaby do sytuacji, w której realizacja jakiegokolwiek zabudowy w tym rejonie wiązałaby się z koniecznością przebudowy ciepłociągu, a w zasadzie jego likwidacją z obszaru planu i poprowadzeniem w innym miejscu. W sytuacji, gdy teren przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkaniowo usługową jest stosunkowo niewielki taki zapis skutkowałby całkowitym zablokowaniem procesów inwestycyjnych.

Ponadto w uwadze proponuje się, aby teren oznaczony, jako 003-ZP62 zieleni urządzonej włączyć do terenu o funkcji zabudowy mieszkaniowo usługowej. Wspomniany teren zieleni urządzonej stanowi własność gminy miejskiej Gdańsk i ma powierzchnię zaledwie ok. 300 m². W jego granicach przebiega również omawiany ciepłociąg. Szerokość terenu w granicach planu to zaledwie 12m. W tym obszarze nie jest możliwa realizacja zabudowy, która mogłaby kształtować pierzeję zarówno sąsiadującej ul. Wileńskiej, jak również ewentualnej planowanej ul. Nowej Politechnicznej.

Zaproponowana w drugiej części uwagi, obowiązująca linia zabudowy wzdłuż istniejącego ciepłociągu nie ma żadnego uzasadnienia przestrzennego. Omawiany teren nie graniczy z żadną zabudową istniejącą, dla której zaproponowana linia zabudowy obowiązująca mogłaby stanowić kontynuację. Odniesieniem dla kształtowania zabudowy w oparciu o obowiązującą linię zabudowy nie jest również podziemny ciepłociąg. W sensie przestrzennym zatem ukształtowanie zabudowy wzdłuż linii ciepłociągu jest nieracjonalne.

Ponadto w projekcie planu dla terenu 003-ZP62 dopuszcza się realizację ogólnodostępnych przestrzeni publicznych z zielenią i małą architekturą, w tym jest możliwa lokalizacja np. fontanny, o co wniesiono w uwadze. Dla terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią zabudowy, a planowaną ul. Nowej Politechniczną, również możliwe jest zagospodarowanie w postaci zieleni z małą architekturą, jak to zaproponowano w uwadze.

- 2. Dla terenu oznaczonego, jako 001-M/U32 uwaga o zmianę zalecenia dostosowania wejść do budynków od strony planowanej ul. Nowej Politechnicznej w poziomie parteru do poziomu chodników, bez tworzenia dodatkowych stopni, ramp oraz podwyższania lub obniżania poziomu chodnika, na zapis o obowiązku takiego zagospodarowania.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

W związku z faktem, że w chwili obecnej nie ma żadnych przesądzeń co do przebiegu planowanej ul. Nowej Politechnicznej, tym samym nie ma również jednoznacznych decyzji co do parametrów technicznych ulicy. Nie ma również możliwości zapewnienia zintegrowania realizacji w/w ulicy oraz potencjalnej zabudowy w granicach planu. Tym samym ustalenie obowiązku zrównania wejść do budynków w poziomie parteru od strony planowanej ul. Nowej Politechnicznej do poziomu chodników tej ulicy uniemożliwiłoby wcześniejszą realizację zabudowy mieszkaniowo usługowej. Ewentualna realizacja, w sąsiedztwie omawianego planu, ul. Nowej Politechnicznej jest trudna do określenia w czasie. Tym samym uwzględnienie uwagi skutkowałoby brakiem możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej do czasu budowy w/w ulicy. W związku z tym pozostawia się jedynie ustalony w planie zapis o zaleceniu dostosowania wejść do budynków do poziomu chodników planowanej ul. Nowej Politechnicznej.

3. Dla terenu oznaczonego, jako 002-E uwaga o zakazie lokalizacji jakichkolwiek nośników reklamowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienie uwagi: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie:

Do projektu planu wprowadzony zostanie całkowity zakaz lokalizacji nośników reklamowych w granicach terenu 002-E.

4. Dla terenu oznaczonego, jako 002-E uwaga o wprowadzeniu zapisu nakazującego wykonanie elewacji zabudowy z zatasowaniem materiałów szlachetnych typu: cegła klinkierowa, corten, alucobond, piaskowiec.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienie uwagi: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z uwagą wniesioną do projektu planu wprowadzone zostaną zapisy w odniesieniu do budynku planowanego Głównego Punktu Zasilania, dla elewacji eksponowanych od strony przestrzeni publicznych o zastosowaniu materiałów szlachetnych. Taki zapis umożliwi zastosowanie wszystkich materiałów wymienionych w uwadze.

5. Wprowadzenie zalecenia o wyborze elewacji w drodze konkursu architektonicznego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienie uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

Wprowadzenie do ustaleń planu zapisu o wyborze elewacji w drodze konkursu architektonicznego nie jest możliwe ze względu na ugruntowaną w podobnych sprawach linię orzeczniczą sądów wykluczającą możliwość zastosowanie tego typu zapisów w akcie prawa miejscowego. Zgodnie z tezą wyroku WSA w Gdańsku (II SA/Gd 25/15): „Brak jest upoważnienia ustawowego uprawniającego radę gminy do nakładania w planach miejscowych na inwestorów obowiązku poddawania się procedurze konkursowej wyłaniającej projekty zabudowy i zagospodarowania wskazanych terenów. Tego rodzaju ograniczenia nie są uzasadnione wymogami ani ochrony ładu przestrzennego ani potrzebą kształtowania przestrzeni publicznych”.

6. Dla terenu oznaczonego, jako 002-E uwaga o zastąpieniu ustalonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na obowiązującą.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienie uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

Wzdłuż wschodniej granicy terenu 002-E, stanowiącego granicę planu, znajduje się istniejący ciepłociąg.

Ustalona w planie, wzdłuż wspomnianej granicy, nieprzekraczalna linia zabudowy stanowi kontynuację linii zaprojektowanej w granicach terenu 001-M/U32. Wyznaczenie w tym miejscu linii zabudowy obowiązującej, jak to zaproponowano w uwadze, wiązałoby się z koniecznością przebudowy ciepłociągu, aby mógł zostać zrealizowany planowany GPZ. Byłaby to decyzja niewspółmierna do zamierzonego celu tj. wymuszenia lokalizacji kształtowania zabudowy w jak największym zbliżeniu do planowanej ul. Nowej

Politechnicznej. Podobny efekt uzyskany zostanie w wyniku tego, że w planie obszar przewidziany pod lokalizację Głównego Punktu Zasilania jest wyznaczony ściśle z potrzebami tej inwestycji. Oznacza to, że dla planowanego obiektu będzie niewielka tolerancja w możliwości lokalizacji go na terenie działki. Takie założenie pozwala natomiast na uniknięcie przebudowy istniejącego ciepłociągu, co ze względu zarówno na potencjalne koszty i trudności techniczne mogłoby zablokować realizację planowanej inwestycji niezbędnej dla rozwoju dzielnicy Wrzeszcz, w tym Politechniki Gdańskiej i Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego.

7. *Uwaga o wprowadzenie do projektu planu zapisów dotyczących obowiązującej linii zabudowy nakazujących wykonanie zwartej pierzei zabudowy na co najmniej 80 % długości tej linii.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienie uwagi: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie

W projekcie planu zostanie wprowadzona definicja obowiązującej linii zabudowy, na której musi być usytuowane 80% powierzchni elewacji budynku oraz dopuszczonych w planie budowli.

PREZYDENT MIASTA GDANSKA
z up.

Wiesław Bielawski
WZSTĘPCA PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA